



OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER ET DU FONCIER D'ENTREPRISE

## Montpellier Méditerranée Métropole confirme son dynamisme économique

## Édito

« Avec une croissance démographique exceptionnelle, des centres de recherche reconnus, une main-d'œuvre qualifiée, des coûts d'implantation avantageux et une rentabilité de son marché immobilier, le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole gagne chaque jour sa place parmi les grands pôles européens. Engagé dans des projets structurants majeurs, labellisé « Métropole French Tech », c'est aussi un territoire innovant, tourné vers l'avenir, et qui projette un développement équilibré et durable, associant réalité urbaine et espaces naturels préservés.

Avec un marché du foncier et de l'immobilier d'entreprise en croissance en 2014, notre Métropole fait la preuve de sa compétitivité. Elle demeure un territoire d'implantation pour les entreprises et les investissements, grâce à une offre foncière et immobilière étendue et de qualité.

20 ans après de grands noms comme DELL, IBM, Montpellier Méditerranée Métropole accueillera, en 2015, Computacenter dans les locaux du Liner à Pérols. Une telle arrivée, c'est 300 emplois à mobiliser, localement, dans les deux ans à venir.

Le dynamisme du marché de l'immobilier et du foncier d'entreprise sur la Métropole est l'un des indicateurs de notre développement économique. Chaque jour, Montpellier Méditerranée Métropole réaffirme son investissement aux côtés des entreprises locales ou qui viennent s'installer, pour créer de l'emploi et assurer la croissance économique. La mise en place de la Cité intelligente, le développement du haut débit sur l'ensemble des parcs d'activités, la création d'un pôle numérique mêlant recherche, entreprises et laboratoires... **Avec les chantiers d'envergure que nous engageons à la Métropole, nous poursuivons notre accompagnement des entreprises et assurons l'attractivité économique de Montpellier Méditerranée Métropole.** »



**Philippe SAUREL**

Président de Montpellier Méditerranée Métropole  
Maire de la Ville de Montpellier

# 1. L'immobilier et le foncier d'entreprise : un marché en croissance

En ce début d'année 2015, l'Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Montpellier et de son territoire urbain dévoile son bilan des transactions réalisées en 2014. **Les chiffres, en hausse après deux années de stabilisation, confirment le dynamisme et la bonne santé du secteur. En 2014, 71 000 m<sup>2</sup> de bureaux ont été placés, contre 61 000 m<sup>2</sup> en 2013, et 80 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités, contre 60 000 m<sup>2</sup> en 2013.** Fort de ces résultats, Montpellier Méditerranée Métropole poursuit son investissement pour renforcer l'attractivité économique de son territoire.

.....

## Le bilan 2014 de l'Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprises de Montpellier et son territoire urbain, en surfaces placées, c'est :

**71 000 m<sup>2</sup> de bureaux,**

soit une hausse de plus de 13% par rapport à 2013 (61 000 m<sup>2</sup>)  
et de 11% par rapport à 2012 (64 000 m<sup>2</sup>)

**81 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activité,**

soit une hausse de 35% par rapport à 2013 (60 000 m<sup>2</sup>)  
et de 50% par rapport à 2012 (54 000 m<sup>2</sup>)

**19 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts,**

soit une hausse de 72% par rapport à 2013 (11 000 m<sup>2</sup>, 17 000 m<sup>2</sup> en 2012)

**103 000 m<sup>2</sup> en foncier,**

soit une hausse de plus de 30% par rapport à 2013 (78 900 m<sup>2</sup>)

.....

## Une attractivité nationale et internationale

Le travail de prospection à l'international mené par Montpellier Méditerranée Métropole et les outils développés sur son territoire pour accompagner les implantations internationales (hôtel d'entreprises dédié MIBI, services soft landings, missions économiques...) portent toujours leurs fruits, avec la présence d'une clientèle nationale et internationale. Bien que sa part relative dans les transactions reste stable, en-deçà de celles des clientèles locales et régionales, la clientèle internationale mobilise d'importantes surfaces avec des programmes d'envergure. Pour les bureaux, la clientèle internationale mobilise plus d'1/5<sup>e</sup> des surfaces transactées pour 7,5% des transactions (1/3 des surfaces par les clients régionaux et locaux).

Pour la première fois depuis les 3 derniers exercices, une acquisition foncière a été réalisée par un client international, le groupe canadien Denux. De plus, la société Crayon France, spécialiste norvégien de la gestion d'actifs logiciels s'installe sur le parc de l'Aéroport, sur la commune de Pérols, avec un bail de 300 m<sup>2</sup> dans le bâtiment Le Concorde. Créé en 2002, le groupe Crayon compte 850 salariés, essentiellement en Europe, pour un chiffre d'affaires de 700 M€. Cette SSII, qui travaille avec les plus gros éditeurs de logiciels, compte actuellement 10 salariés à Montpellier et prévoit de tripler son effectif d'ici 1 an.

La clientèle nationale s'affirme sur le marché des locaux d'activité et dans le foncier. L'Observatoire a enregistré deux fois plus de clients nationaux pour les acquisitions foncières par rapport à 2013. Pour les locaux d'activités, la poussée en 2014 n'empêche pas la clientèle locale et régionale de rester en tête des transactions (56,3% contre 62,5% en 2013).

## COMPUTACENTER, GROUPE INTERNATIONAL 300 EMPLOIS MOBILISÉS D'ICI 2017 SUR LE TERRITOIRE DE MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLÉ



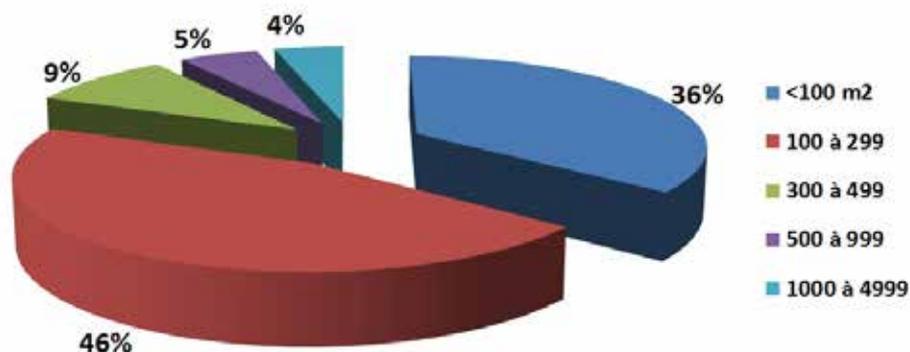
La transaction réalisée avec le groupe international Computacenter est l'un des événements marquant de l'exercice 2014.

Après l'implantation d'IBM, de DELL ou de BCD Travel sur son territoire, Montpellier Méditerranée Métropole a été choisie **par un groupe international du secteur des nouvelles technologies** (13 000 emplois dans le monde) **pour implanter un centre de services**. La présence de main-d'œuvre qualifiée, l'accompagnement à l'implantation et au choix des surfaces adaptées, la desserte en transports, pour ses salariés avec le réseau de tramway notamment, et pour sa clientèle nationale et internationale (aéroport, doublement de l'A9, gare TGV planifiée), la qualité du cadre de vie ont été des atouts majeurs pour l'attractivité du territoire. Computacenter installe son premier et unique centre de services en France. **300 emplois seront mobilisés** pour ce nouveau centre inauguré dès 2015, sur une Métropole décidément French Tech !

## Les bureaux

Près de 71 500 m<sup>2</sup> de surface de bureaux ont été commercialisés en 2014 sur le territoire couvert par l'Observatoire. Avec une hausse de 17% par rapport à 2013, ces résultats confirment une relance du secteur, stable les deux années précédentes.

Répartition  
du nombre de bureaux  
en fonction de la taille



Plus d'un projet sur cinq porte sur un produit neuf (20,5%). La relocalisation reste importante, avec près de 46,5% des m<sup>2</sup> placés, mais le poids relatif des créations, en nombre, s'affirme avec 28,6% des surfaces placées contre 22% en 2013. La location continue d'animer le marché, avec près de 90% des transactions concernées. Les secteurs éducation, santé et social d'un côté, et ceux en lien avec les services aux entreprises font quasiment jeu égal sur les surfaces transactées, suivis par les activités de services aux particuliers puis les activités financières et immobilières.

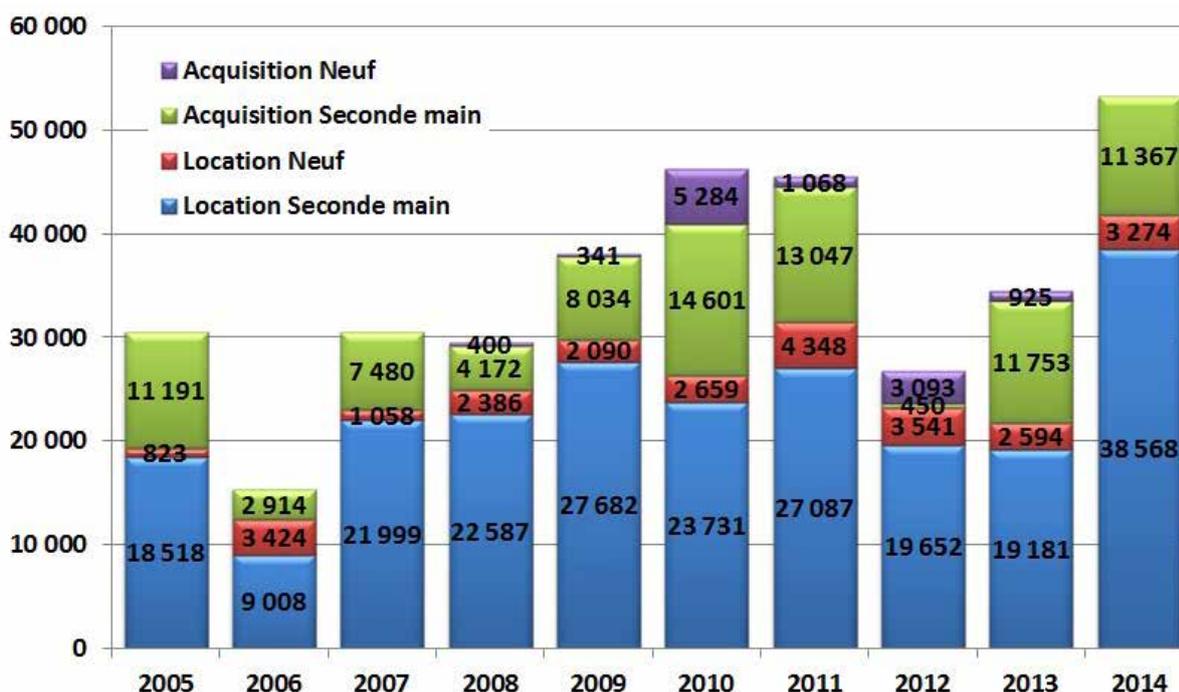
#### Prix moyen au m<sup>2</sup> (hors parking) :

- En location : 156€ dans le neuf, 124€ en seconde main
- A l'achat : 1 794€ dans le neuf, 1 389€ pour les reventes

## Les locaux d'activité

Plus de 81 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activité ont été commercialisés en 2014. **C'est le plus haut niveau atteint depuis 2005.** Le volume des m<sup>2</sup> vendus ou loués est supérieur de 18 200 m<sup>2</sup> à la moyenne annuelle depuis 2005.

### Nombre de locaux loués ou acquis neuf et seconde main



Avec près de 3 demandes sur 10, le secteur de négoce mobilise 26% des m<sup>2</sup> pour les locaux d'activité. Le service aux entreprises reste légèrement majoritaire dans les transactions avec 27,3% des surfaces transactées. En 3e position, les services aux particuliers ont sensiblement progressé avec 16,3% en 2014 des m<sup>2</sup> commercialisés, contre 9,4% en 2013.

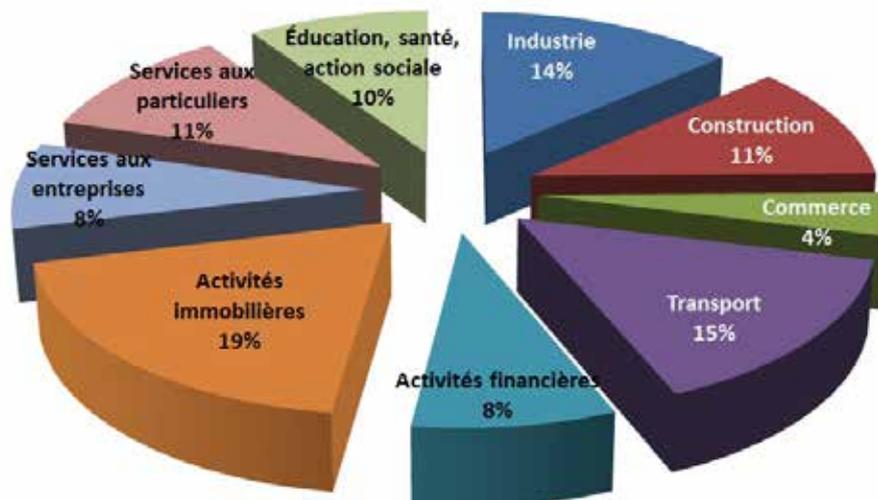
#### Prix moyen au m<sup>2</sup>

- Locaux d'activité, en location : 70€ dans le neuf, 82€ en seconde main
- Locaux d'activité, à l'achat : 594€ en seconde main (pas d'achat dans le neuf en 2014)

## Le foncier

En 2014, 26 transactions foncières ont été réalisées, totalisant une surface de près de 102 600 m<sup>2</sup>. Une activité en hausse par rapport à 2013, qui avait vu la réalisation de 12 transactions pour une surface de près de 79 000 m<sup>2</sup>. La surface moyenne des terrains s'élève à près de 4 000 m<sup>2</sup>.

### Surfaces foncières en m<sup>2</sup> ventilées par activité



### Prix moyen au m<sup>2</sup>

- Pour les activités : 82€ / terrain
- Pour les bureaux : 241€ / SDP (Surface de planchers)

## L'OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER ET DU FONCIER D'ENTREPRISE DE MONTPELLIER ET DE SON TERRITOIRE URBAIN 10 ANS D'ANALYSES POUR ÊTRE AU PLUS PROCHE DES BESOINS DES INVESTISSEURS

Créé en 2005 par la Communauté d'Agglomération de Montpellier, et financé en majorité par la collectivité, l'Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprises de Montpellier et son territoire urbain agrège les données détenues par la SERM et les principaux commercialisateurs du secteur (Arthur Loyd, BNP Paribas, Real Estate, Colliers Immobis, Tertia Conseil-CBRE et DTZ). La maîtrise d'œuvre est assurée par la Cellule économique du BTP.

En analysant à la fois la demande et les transactions (ventes et mises en location) des bureaux, locaux d'activités, entrepôts et foncier sur le territoire de Montpellier et des 40 communes alentours<sup>1</sup>, cet Observatoire permet à Montpellier Méditerranée Métropole d'adapter son offre au plus proche des besoins des investisseurs et entrepreneurs.

1. Communes intégrées au périmètre de l'Observatoire: Assas, Baillargues, Beaulieu, Castelnau-le-Lez, Castries, Courmonsec, Courmonterral, Fabrègues, Guzargues, Jacou, Juvignac, Lattes, Lavérune, Le Crès, Manguio, Mireval, Montaud, Montferrier-sur-Lez, Montpellier, Murviel-les-Montpellier, Palavas les Flots, Pérols, Pignan, Prades-le-Lez, Restinclières, Saint-Aunès, Saint-Brès, Saint-Clément-de-Rivière, Saint-Drézéry, Saint-Gély-du-Fesc, Saint-Géniès-des-Mourgues, Saint-Georges d'Orques, Saint-Jean de Védas, Saint-Vincent-de-Barbeyrargues, Saussan, Sussargues, Teyran, Vendargues, Villeneuve-lès-Maguelone.



## Quelques exemples de transactions réalisées en 2014 sur le territoire de Montpellier et son territoire urbain

### **INTERSYSTEMS** (TIC - Etats-Unis) -

Location « Le Liner » 1070 m<sup>2</sup> + 80 m<sup>2</sup> de balcons  
Conseil : DTZ Montpellier

**PRIVATESPORTSHOP** (site de Ventes Privées dédié au sport) – Achat 3870 m<sup>2</sup> - Castelnau-le-Lez  
Conseil : DTZ

**NET WIND** (maintenance préventive et curative des parcs éoliens) – Location atelier 125 m<sup>2</sup> sur le VEAS Hannibal à Cournonsec

**SCHLUMBERGER** (services dans le domaine des produits pétroliers - Etats-Unis) : Réalisation d'un clé en main locatif de 3 133 m<sup>2</sup> de bureaux - Parc de la Pompignane à Montpellier  
Conseil : Arthur Loyd

**CEDEO** (distributeur pour professionnels en chauffage, sanitaire et climatisation), ouverture d'un second site de 750 m<sup>2</sup> sur le Multiparc du Salaison à Vendargues.  
Conseil : Arthur Loyd

**COMPUTACENTER** (TIC - Angleterre)  
Location « Le Liner » 2026 m<sup>2</sup> (deux étages) avec options sur 1038 m<sup>2</sup> à lever début 2015 et sur 1305 m<sup>2</sup> à première demande.  
Conseil : BNP Paribas Real Estate

**AGIR ADOM / HOME AIR** (Assistance respiratoire à domicile) : 1700 m<sup>2</sup> sur Via Domitia – Transfert du siège sur Castries  
Conseil : CBRE

**UNION MATERIAUX** (négoce) Achat Zone industrielle du Salaison - 8000 m<sup>2</sup>  
Conseil : BNP Paribas Real Estate

**ALCEDIAG** (filiale du groupe Parisien ALCEN – diagnostic médical) – Location Bureaux / Laboratoires 795 m<sup>2</sup> sur le Biopôle Euromédecine à Grabels

**PHILEA SOLUTIONS** (Logistique à forte valeur ajoutée) : extension sur Baillargues de 3350 m<sup>2</sup> à la location.  
Conseil : CBRE

**Laboratoires JALDES** (cosmétologie) - 450 m<sup>2</sup> de bureaux sur la ZAC Garosud  
Conseil : Gemofis

**Association LABSUD** (FabLab permettant d'expérimenter des nouveaux procédés de fabrication) – Location 272 m<sup>2</sup> sur l'Hôtel d'Entreprises du Millénaire à Montpellier

**Groupe STUDIALIS** (Ecole Supérieure de Gestion, Commerce et Finance) avec les écoles ESGCV et Cours Florent - Parcelle du Parc Hippocrate de 4030 m<sup>2</sup> avec plus de 3000 m<sup>2</sup> à construire  
Conseil : Colliers Immobilis

**SCI BD Invest / Espace Entreprises** (programme de promotion de locaux d'activités et Bureaux) : Terrain de 9703 m<sup>2</sup> sur la ZAC Garosud extension - plusieurs bâtiments pour 4420 m<sup>2</sup> SdP

**MUTUELLE des MOTARDS** (Mutuelle) : Terrain de 8500 m<sup>2</sup> sur la ZAC ODE Acte 1 pour un bâtiment tertiaire de 9000 m<sup>2</sup>  
Promoteur : Altaréa Cogedim

**REPAR'STORES** (réparation volets roulants)- Transfert du siège social et formation - 1150 m<sup>2</sup> sur le parc Marcel Dassault  
Conseil : Gemofis

**ISOTROPIX** (logiciel 2D / 3D haut de gamme)- Location 236 m<sup>2</sup> dans les locaux de l'ancienne mairie  
Conseil : Immobilis

## 2. Montpellier Méditerranée Métropole, une offre immobilière et foncière au service de l'attractivité du territoire

Montpellier Méditerranée Métropole mobilise toutes les énergies pour mener à bien sa politique d'accompagnement sur-mesure des entreprises. Les implantations successives d'IBM, de Sanofi-Aventis, Dell Computer... et aujourd'hui Computacenter en témoignent.

### Des outils et des parcs d'activités adaptés

Qu'elles soient des secteurs tertiaire, médical, informatique ou artisanal, la Métropole de Montpellier dispose d'outils et de moyens adaptés pour répondre aux besoins et aider à l'implantation des entreprises :

- aide aux entreprises créatrices d'emploi,
- politique foncière en faveur des parcs d'activités,
- promotion d'immeubles de bureaux et de services,
- encouragement à l'innovation et à la R&D,
- mise en réseau des entreprises,
- mise en œuvre d'une politique de grands travaux...

### Aujourd'hui, Montpellier Méditerranée Métropole propose sur son territoire :

- **14 parcs d'activité** couvrant 1 000 ha, 2 000 entreprises et près de 26 000 emplois.
- **Le Business and Innovation Centre (BIC)**, pionnier des incubateurs technologiques en France et en Europe, 4<sup>e</sup> incubateur dans le classement international UBI Index en 2014. Il gère deux pépinières d'entreprises technologiques Cap Alpha (dédiée BioTech et CleanTech) et Cap Oméga (spécialisée dans les TIC) ainsi que le MIBI, incubateur d'entreprises internationales.



- **4 hôtels d'entreprises**: Cap Gamma, Cap Delta et Cap Sigma qui constituent l'offre du Biopôle Euromédecine, et l'hôtel d'Entreprises du Millénaire, idéalement situé au cœur du quartier d'affaires Eureka / Millénaire, dédié aux entreprises du secteur des Technologies de l'Information.
- **2 villages d'entreprises** artisanales et de services (VEAS)
- **2 ateliers relais** permettant aux PME de louer des locaux pour un temps déterminé, à Montpellier (entreprises des technologies de l'information) et à Prades le Lez (entreprises artisanales, industrielles et tertiaires).

Extension Parc Eureka  
© Agence Nebout

## Des projets urbains et des services pour les entreprises du territoire

Métropole depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, labellisée « Métropole French Tech » en novembre 2014, Montpellier Méditerranée Métropole poursuit son investissement auprès des entreprises pour assurer l'attractivité et le développement économique de son territoire. Le lancement de grands projets urbains structurants et la stratégie numérique pour tout un territoire viennent compléter sa politique d'accompagnement au quotidien des entreprises implantées et à venir.

### « Métropole French Tech » : un territoire numérique reconnu et dynamique

La stratégie « Montpellier Métropole Numérique », reconnue par le Gouvernement qui l'a labellisée « French Tech », engage le territoire dans le virage du numérique. L'importance de la matière grise et de l'innovation se traduit aujourd'hui dans l'écosystème économique de la Métropole de Montpellier. Les programmes de Recherche et Développement, mis en place en 2012 pour créer la Cité intelligente, ont permis d'offrir un cadre stabilisé à ce projet qui fait de la Métropole de Montpellier un des territoires pilotes dans le domaine. En collectant les flux de données urbaines pour pouvoir créer des services innovants aux usagers et aux autorités gestionnaires de l'espace public, la Cité intelligente est un des leviers pour la croissance des entreprises innovantes du territoire. Elle permet également à la Métropole de Montpellier de rayonner et d'asseoir son attractivité, au national comme à l'international, pour des sociétés du secteur tant nationales qu'internationales.

### Poursuivre le déploiement de l'offre aux entreprises

Pour offrir des services adaptés aux besoins des entreprises implantée sur son territoire, et proposés une offre attractive aux potentiels investisseurs, Montpellier Méditerranée Métropole poursuit son investissement dans l'amélioration de ses parcs d'activités.

Dans le cadre de sa politique d'accès au haut débit numérique dans toutes les communes de son territoire, elle installe ainsi la fibre optique dans les parcs d'activité qu'elle gère. Les parcs de l'Aéroport et de Mermoz sont déjà équipés, alors que l'installation se poursuit à Dassault, au Salaison et dans les extensions d'Euromédecine et Euréka.

L'unité implantation de Montpellier Méditerranée Métropole est à la disposition des entreprises pour faciliter leurs projets sur le territoire avec l'appui des acteurs économiques du territoire. Elle accompagne annuellement plus de 500 projets. En 2014, c'est par exemple les arrivées de Computacenter, Crayon France et Alcédiag/Alcen qui ont été suivies.



#### Contact presse

Frédérique Touraine

04 67 13 60 20 / 06 75 92 55 25

f.touraine@montpellier3m.fr